



## ÍNDICE ANALÍTICO DAS MATÉRIAS

<i>Obras do Autor</i> .....	XXVII
<i>Prefácios da 1ª e 6ª Edições</i> .....	XXXI
<i>Nota do Atualizador para a 21ª Edição</i> .....	XXXIII
<i>Nota Prévia do Atualizador</i> .....	XXXV
<i>Palavras do Coordenador da Equipe de Atualizadores</i> .....	XXXVII
Introdução – Das Raízes ao Direito Civil Brasileiro Contemporâneo.....	1

### Capítulo 1

#### DIREITOS REAIS

1. <i>Importância do Direito das Coisas</i> . O poder do homem sobre as coisas. Organização da propriedade.....	7
2. <i>Distinção entre direitos reais e pessoais</i> . Valor da distinção. Critérios distintivos. Teoria realista. Teoria personalista. O direito real como poder sobre a coisa. O direito real como relação entre pessoas. Objeções à teoria personalista. Teoria eclética. Distinção baseada no modo de exercício do direito. Características dos direitos reais.....	9
3. <i>Classificação dos direitos reais</i> . <i>Jus in re propria e jura in re aliena</i> . Subdivisão dos direitos reais na coisa alheia: direitos principais e acessórios; direitos de gozo e de garantia; direitos sobre a substância e direitos sobre o valor. Direitos reais mobiliários e imobiliários. Direitos reais limitados: subjetivamente pessoais e subjetivamente reais. Ônus reais.....	17
4. <i>Características dos direitos reais</i> . O direito de sequência: conceito: O direito de preferência; em que consiste; aplicação.....	20
5. <i>Domínio do Direito das Coisas</i> . Objeto: coisas corpóreas e incorpóreas. Os direitos. As produções do espírito. Quase-propriedade. Delimitação legal dos direitos reais: <i>numerus clausus</i> . Justificação do princípio. Novo direito real fora do Código Civil: a concessão de uso. Características.....	21
6. <i>Constituição dos direitos reais</i> . A relação causal. Conexão do efeito à causa. Vinculação do modo ao título de aquisição. O princípio de abstração da causa; negócio jurídico abstrato.....	24
7. <i>Obrigações mistas</i> . Direitos reais <i>in faciendo</i> . Obrigações <i>in rem ob</i> ou <i>propter rem</i> . Casos. Natureza: teorias: da pessoalidade; da realidade; da natureza <i>sui generis</i> .....	24
8. <i>Formação dos direitos reais limitados</i> . A teoria do desmembramento da propriedade. A teoria da limitação ao direito de propriedade.....	26

## Capítulo 2

## IDEIAS GERAIS SOBRE A POSSE

9. <i>Conceito de posse</i> . A posse no direito moderno: conceituação controversa. Esclarecimentos preliminares. Detentores e possuidores.....	29
10. <i>A teoria de Savigny</i> . Influência do seu pensamento. Elementos da posse: <i>corpus</i> e <i>animus</i> . Posse natural e civil. A posse derivada. O <i>animus domini</i> e a <i>opinio domini</i> .....	31
11. <i>A teoria de Ihering</i> . Distinção entre posse e propriedade; poder de fato e poder de direito. <i>Jus possidendi</i> . Utilização econômica da coisa: imediata e mediata. Crítica à concepção subjetiva. Reconhecimento da posse.....	33
12. <i>Consequências práticas da doutrina objetiva</i> . Extensão da posse. Posse de direitos. Desnecessidade da enumeração dos modos de aquisição e perda.....	35
13. <i>A doutrina objetiva nas legislações</i> . O Código alemão. Os Códigos suíço, mexicano e peruano. Código brasileiro.....	36
14. <i>Estudo comparativo das duas teorias</i> . Pontos fundamentais em que se distinguem: determinações dos elementos constitutivos da posse; natureza da posse, fundamento da proteção possessória. Valor da oposição. Vantagens da teoria objetiva.....	38
15. <i>Natureza da posse</i> . A posse é um fato. Opinião de Savigny. A posse é um direito. Opinião de Ihering. Direito real ou pessoal.....	39
16. <i>Localização</i> . A posse localizada no Direito das Coisas. Sua regulamentação antes ou depois da propriedade. Orientação didática.....	40
17. <i>Objeto da posse</i> . As coisas e os direitos. Posse das coisas acessórias. Posse das coisas coletivas. Posse das águas correntes. Posse de direitos reais. Posse de direitos pessoais. Posse de direitos extrapatrimoniais.....	41
18. <i>Posse dos direitos pessoais</i> . A posse dos direitos pessoais nas doutrinas de Savigny. Sentido do vocábulo <i>propriedade</i> . Direitos pessoais suscetíveis de posse. Extensão dos interditos possessórios à defesa dos direitos pessoais. O mandado de segurança. Significado da locução <i>direitos pessoais</i> .....	43
19. <i>Servidores da posse</i> . Detentores que não são possuidores; pessoas dependentes. Distinção entre os servidores da posse e outros detentores. O vínculo de subordinação. Pessoas que são servidores da posse.....	45
20. <i>Composse</i> . Posse <i>pro indiviso</i> . Composse e posse desdobrada. Direitos do compossuidor. Pessoas que são compossuidoras. Extinção da composse.....	46

## Capítulo 3

## CLASSIFICAÇÃO DA POSSE

21. <i>Espécies de posse</i> . Classificação. Influência dos elementos objetivos e subjetivos. Posse justa e posse injusta. Posse de boa-fé e posse de má-fé.....	47
22. <i>Posse justa</i> . Definição. Vícios objetivos: <i>vi</i> , <i>clam</i> , <i>aut precario</i> . Posse injusta, posse violenta, posse clandestina, posse precária. Requisitos da posse justa: posse pública e contínua...	48
23. <i>Posse injusta</i> . Posse violenta: definição. Posse clandestina: definição. Posse precária: definição.....	49

24. <i>Posse de boa-fé e de má-fé</i> . Posse de boa-fé: conceito. Concepção negativa da boa-fé. Posse de boa-fé real e presumida. Posse de boa-fé e posse justa. Importância da distinção entre a posse de boa-fé e a posse de má-fé .....	49
25. <i>Conceito de boa-fé</i> . Sentido negativo. Erro de direito. O estado de dúvida e a boa-fé. Exclusão pela culpa do possuidor .....	51
26. <i>Transformação da posse de boa-fé em posse de má-fé</i> . Determinação do momento. Determinação circunstanciada. Critérios da propositura da ação, da citação inicial e da contestação da lide. Prevalência do último critério .....	51

## Capítulo 4

### DESDOBRAMENTO DA POSSE

27. <i>A bipartição da posse</i> . Clima conceitual. Como se desdobra a relação possessória. Crítica à teoria da bipartição. A posse indireta .....	55
28. <i>Posses paralelas</i> . Composse e posses paralelas. Coexistência de posses. O desdobramento: posse direta e posse indireta .....	56
29. <i>Posse direta e posse indireta</i> . Conceito. A quem compete a posse direta. Posse subordinada e posse autônoma. Possuidores diretos. O possuidor indireto. <i>Nuda possessio</i> . Possuidores diretos e servidores da posse .....	56
30. <i>Defesa da posse direta</i> . Defesa por iniciativa própria. Defesa contra o possuidor indireto ...	57
31. <i>Pressupostos da posse indireta</i> . Posse direta de outrem; relação jurídica de que derive o desdobramento. Natureza da relação. A constituição de um direito real limitado. Direito pessoal. Posse direta de garantia, de gozo de administração .....	58
32. <i>Determinação da posse indireta</i> . Regras. Constituição sobre relação possessória já desdobrada .....	58

## Capítulo 5

### MODOS DE AQUISIÇÃO E PERDA DA POSSE

33. <i>Justificativa de enumeração</i> . Crítica ao art. 493 do Código Civil. Razões que justificam a enumeração; a necessidade de terminação do exato momento em que a posse se inicia .....	61
34. <i>Modos originários de aquisição</i> . A apreensão. O exercício do direito .....	62
35. <i>Modo derivado: tradição</i> . Modalidades da tradição: efetiva ou material; simbólica ou física; consensual. <i>A ficta traditio</i> . Formas da tradição consensual: <i>traditio brevi manu</i> ; <i>constitutio possessorium</i> . Variação do <i>animus</i> na tradição consensual. O constituto possessório .....	63
36. <i>Quem pode adquirir a posse</i> . Aquisição pela própria pessoa. Aquisição por meio de representante. Aquisição por terceiro sem procuração. Capacidade do adquirente. <i>Animus procuratoris</i> e <i>animus possidentis</i> . Ratificação .....	65
37. <i>Acessão de posse</i> . Conjunção de posses. Formas: sucessão e união; distinção. Sucessão a título universal e a título singular. Sucessão imperativa e união facultativa. Vantagens da soma de posses .....	65
38. <i>Ato que não induz posse</i> . Ato de permissão e atos de tolerância. Ato violento e clandestino .....	67

39. <i>Modos de perda da posse</i> . Superfluidade da discriminação. Abandono. Tradição. Perda da coisa. Destruição. Posse de outrem. Coisa posta fora do comércio. Constituto possessório...	67
40. <i>Perda do corpus e do animus</i> . Abandono. Distinção entre abandono e perda. Tradição; a intenção do <i>tradens</i> .....	69
41. <i>Perda exclusiva do corpus</i> . A perda da coisa. Destruição; inutilização total. Causa do desaparecimento. Coisas que são postas fora do comércio; impossibilidade jurídica .....	69
42. <i>Perda exclusiva do animus</i> . O constituto possessório. Conversão do <i>animus domini</i> em <i>animus nomine alieno</i> .....	70
43. <i>Perda da posse de direitos e da posse adquirida por outrem</i> . Impossibilidade de exercício. Não uso. Posse adquirida por outrem: impossibilidade de exercer o poder de disposição física; cessação do <i>animus procuratoris</i> .....	71

## Capítulo 6

### EFEITOS DA POSSE

44. <i>Pluralidade e unidade</i> . Dissensão doutrinária. Teoria da pluralidade de efeitos. Divergências quanto à delimitação. Interditos e usucapião. Teoria de unidade. Efeito único: a presunção de propriedade .....	73
45. <i>Efeitos principais</i> . O direito aos interditos. Direito à percepção de frutos. Direito à indenização das benfeitorias úteis e necessárias. Direito de retenção. <i>Jus tollendi</i> . Direito de usucapir. Direito à indenização de prejuízos.....	74
46. <i>O direito aos interditos</i> . A quem assiste. Interdito de manutenção. Interdito de reintegração. Interdito proibitório. Imissão de posse. Natureza das normas que regulam a proteção possessória.....	74
47. <i>Direito à percepção dos frutos</i> . O possuidor de boa-fé. Conceito e classificação dos frutos. Frutos pendentes, percipiendos e percebidos. Condições para a aquisição dos frutos. A boa-fé do possuidor. Produtos: dever de restituição. Despesas de produção e custeio. Regras gerais ....	75
48. <i>Direito à indenização das benfeitorias úteis e necessárias</i> . A quem assiste. Posse de boa-fé e benfeitorias úteis e necessárias. Posse de má-fé e benfeitorias necessárias. Distribuição dos direitos do possuidor relativamente às benfeitorias. Despesas. Controvérsia sobre a indenização das benfeitorias úteis.....	79
49. <i>Benfeitorias e acessões</i> . Distinção. Regras próprias a que estão sujeitas as acessões. Plantações e construções. Acessões feitas de boa-fé e de má-fé.....	81
50. <i>Benfeitorias voluptuárias</i> . O direito de levantar as benfeitorias voluptuárias. Condições para o seu exercício. O possuidor de má-fé .....	82
51. <i>Direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias e úteis</i> . A quem assiste. Natureza jurídica do <i>jus retentionis</i> . A <i>retentia propter impensas</i> . Como se exerce o direito de retenção. O possuidor de má-fé e o <i>jus retentionis</i> . Quando não se admitem embargos de retenção .....	83
52. <i>Direito a usucapir</i> . A posse como elemento básico da usucapião. Importância desse efeito da posse .....	84

## Capítulo 7

## FUNDAMENTO E EVOLUÇÃO DA PROTEÇÃO POSSESSÓRIA

53. <i>Teorias explicativas</i> . Teorias absolutas e relativas. Teorias absolutas: da vontade e da posse como categoria econômica independente. Teorias relativas: da interdição da violência, do respeito à personalidade humana e da defesa complementar da propriedade .....	85
54. <i>Teorias absolutas</i> . A teoria da vontade. A teoria da posse como categoria econômica independente .....	86
55. <i>Teorias relativas</i> . A teoria da interdição da violência. Savigny. Crítica de Ihering. A teoria do respeito à personalidade humana: Bruns; objeções. A teoria da defesa complementar da propriedade: Ihering. O objetivo de facilitar a defesa da propriedade. A pretensão do possuidor. A contradição fundamental da teoria de Ihering. Possessório e petitório. A explicação de Tartufari.....	86
56. <i>A proteção possessória no Direito Romano</i> . O direito aos interditos. Categorias de interditos. <i>Interdicta retinendae possessionis</i> . <i>Interdicta recuperandae possessionis</i> . Subdivisão dos primeiros: <i>uti possidetis</i> e <i>utrubi</i> . Subdivisão dos segundos: <i>unde vi</i> , <i>de clandestina</i> , <i>de precario</i> e <i>utribu</i> . Proteção da quase-posse. Interditos <i>adpiscendae possessionis</i> .....	88
57. <i>Contribuição do Direito germânico e do Direito consuetudinário francês</i> . A contribuição do Direito germânico; <i>possessorium plenarium</i> . Direito francês. O processo sumário; a <i>complainte</i> . Processo sumaríssimo; o <i>mandatum de manutenendo</i> .....	89
58. <i>Contribuição do Direito Canônico</i> . O <i>remedium spolii</i> . Conversão e extensão do remédio .....	90
59. <i>Síntese de evolução</i> . A construção romana. Importância da contribuição do Direito germânico, do Direito consuetudinário francês e do Direito canônico.....	91

## Capítulo 8

## A PROTEÇÃO DA POSSE NO DIREITO POSITIVO

60. <i>Localização da proteção possessória</i> . O direito aos interditos como efeito da posse. Incorporação ao direito substantivo; crítica. Razões que justificam a incorporação.....	93
61. <i>O sistema defensivo da posse</i> . A autodefesa; desforço <i>in continenti</i> . Os interditos. Ações possessórias: imissão de posse, manutenção de posse, reintegração de posse – interdito proibitório; nunciação de obra nova; ação de dano infecto; embargos de terceiro senhor e possuidor. Pretensões possessórias.....	94
62. <i>Imissão de posse</i> . Natureza possessória; razões que a justificam. Fim da ação.....	95
63. <i>Manutenção de posse</i> . Turbação da posse. Objetivo específico. Quando cabe. Conceito de turbação. Atos de turbação: positivos e negativos .....	95
64. <i>Reintegração de posse</i> . Esbulho. Fim específico do interdito. Quando cabe. Contra quem pode ser dirigida a pretensão do possuidor .....	97
65. <i>Exceptio dominii</i> . Efeito da alegação de domínio nas ações possessórias. A <i>exceptio dominii</i> , descabimento. O petitório. A <i>exceptio dominii</i> no Direito pátrio. Explicação de Clóvis Beviláqua. Orientação da Jurisprudência .....	97
66. <i>Interdito proibitório</i> . Caráter preventivo. Finalidade. Pretensão. Desnecessidade do <i>animus turbandi</i> .....	99

67. <i>Nunciação de obra nova</i> . A quem compete. Finalidade. Natureza da pretensão. Requisitos; obra nova. Ação demolitória .....	100
68. <i>Ação de dano infecto</i> . Natureza. Ação cominatória. Finalidade acautelatória.....	101
69. <i>Embargos de terceiro</i> . Noção. Processo acessório. Natureza. Consequências .....	101

## Capítulo 9

### PROPRIEDADE

70. <i>Conceito</i> . Critérios para a conceituação; sintético, analítico e descritivo. Caracteres: direito complexo, absoluto e perpétuo. Direito exclusivo; o <i>jus prohibendi</i> . A elasticidade do direito de propriedade .....	103
71. <i>Sujeitos</i> . Capacidade de direito e capacidade de fato. O título de aquisição. Legitimação. Domínio público e domínio privado .....	105
72. <i>Objeto</i> . Bens corpóreos. Extensão aos bens incorpóreos. Propriedade literária, artística e científica. Propriedade industrial. A <i>quase-propriedade</i> . Propriedade de direitos. Coisa determinada; princípio da individualização. O princípio da acessoriedade .....	106
73. <i>Conteúdo</i> . Extensão do direito: aspectos extrínseco e intrínseco. Propriedade mobiliária e imobiliária. Extensão vertical – espaço aéreo e subsolo. Aspecto intrínseco. Conteúdo positivo. Limitações .....	107
74. <i>Modalidades</i> . Propriedade plena e restrita. Propriedade perpétua e resolúvel. Irrevogabilidade da propriedade .....	108
75. <i>Síntese da evolução histórica</i> . Sistema jurídico romano. A propriedade medieval. A propriedade no regime capitalista. Tendência para a socialização .....	110
76. <i>Propriedade urbana e rural</i> . Estatuto da Terra. Propriedade familiar. Módulo rural. Certificado de cadastro. Legislação.....	111
77. <i>Função social da propriedade</i> . Fonte da concepção. Determinantes ideológicas. Função social e limitações. Recepção no direito positivo .....	119

## Capítulo 10

### EXTENSÃO

78. <i>O problema</i> . Aspectos. A extensão ao espaço aéreo e ao subsolo. Extensão às partes integrantes.....	127
78-A. <i>Extensão vertical</i> . Natureza; a tripartição do domínio; extensão vertical do poder do proprietário. Limites; o princípio dos glosadores. Orientação moderna. Critérios para a determinação dos limites; do interesse e da utilidade do exercício. Direito de exclusão.....	128
79. <i>Espaço aéreo</i> . Regime jurídico. Direito sobre um volume. O espaço aéreo como <i>res nullius</i> . O poder do Estado.....	130
80. <i>Subsolo</i> . Distinção entre a propriedade do solo e do subsolo. O subsolo como <i>res nullius</i> . Domínio do Estado; minas. Propriedade do dono do solo; limite .....	131
81. <i>Extensão às partes integrantes</i> . Noção de parte integrante. Partes integrantes essenciais; a quem pertencem. O princípio da acessoriedade; alcance. Universalidade do domínio .....	132

## Capítulo 11

## LIMITAÇÕES

82. <i>Princípio geral</i> . Limitações decorrentes da lei, dos princípios do direito, da vontade do proprietário. Prevalência do interesse público. O abuso de direito.....	135
83. <i>Classificação</i> . Critérios. Classificação pela fonte: limitações legais, jurídicas e voluntárias. Critério da extensão. Critério do fundamento. Limitações objetivas e subjetivas.....	137
84. <i>Limitações legais</i> . Fundamento das limitações. O interesse público, social ou coletivo. Necessidade social de coexistência pacífica de proprietários. Limitações de Direito Administrativo. Limitações de Direito Civil. Unilateralidade e bilateralidade.....	137
85. <i>Limitações de Direito Administrativo</i> . Desapropriação. Requisição. Interesses que justificam as limitações; segurança pública, saúde pública, prosperidade pública, economia popular, cultura, higiene, funcionamento dos serviços públicos, urbanismo, defesa nacional. Desapropriação; conceito; utilidade pública.....	138
86. <i>Limitações jurídicas</i> . O princípio da normalidade do exercício dos direitos; aplicação. O abuso de direito.....	142
87. <i>Limitações voluntárias</i> . Constituição de direitos reais. Limitações ao direito de dispor. Limitações feitas no testamento e nos contratos de compra e venda e doação. Prosperidade fiduciária.....	144
88. <i>Cláusula de inalienabilidade</i> . Definição. Condições para valer. Móvel legítimo. Inalienabilidade temporária ou vitalícia. Sub-rogação. Consequências da inalienabilidade.....	146
89. <i>Limitações de direito positivo</i> . Desapropriação. Tabelamento. Defesa nacional. Patrimônio artístico.....	148

## Capítulo 12

## DA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE

90. <i>Sistemas de aquisição do domínio</i> . Sistemas: romano, francês e alemão. Sistema romano: título e modo de aquisição; a tradição. Sistema francês; suficiência do título; transmissão <i>solu consensu</i> . Sistema alemão; convenção translativa; o princípio da abstração da causa....	151
91. <i>Modo de adquirir</i> . Negócio causal. Distinção entre título e modo. Conceito de modo de aquisição.....	153
92. <i>Como se opera a aquisição</i> . Aquisição mediante ato do adquirente e por fato jurídico <i>stricto sensu</i> .....	153
93. <i>Classificação dos modos de adquirir</i> . Critérios. Distinção dos bens, causa da aquisição e individualização do objeto. Critério baseado na divisão dos bens: modos comuns aos móveis e imóveis, peculiares aos móveis e peculiares aos imóveis. Classificação baseada na causa de aquisição: modos originários e derivados. Classificação baseada na individualização do objeto: modos de aquisição a título singular e a título universal.....	153
94. <i>Aquisição da propriedade mobiliária e imobiliária</i> . Distinção: importância prática. Transcrição e tradição. Escritura pública e particular. Usucapião.....	155
95. <i>Modos originários e derivados</i> . Distinção, importância prática. Critérios distintivos. Efeitos da aquisição por modo originário, ou derivado.....	155

96. *Modos de adquirir a título singular e a título universal.* Quando se dá a aquisição a título particular. Aquisição por título universal; sucessão hereditária. Importância da distinção ..... 156

### Capítulo 13

#### DA AQUISIÇÃO PELA TRANSCRIÇÃO

97. *Espécies.* Discriminação. Modo peculiar — a transcrição. Modos comuns; a acessão, a usucapião, a sucessão hereditária..... 157
98. *A transcrição.* Instituição do registro público. Inscrição. Transcrição do título translativo. O instrumento do negócio causal. Títulos que podem ser transcritos; enumeração. Transcrição e tradição..... 158
99. *Sistemas de transcrição.* O sistema alemão. A presunção que o registro gera. O cadastro. Convenção jurídico-real; dissolução do negócio causal. Princípios fundamentais do sistema; enumeração e exposição sucinta. Sistema em que o registro gera apenas uma presunção *juris tantum*. Vinculação ao negócio causal. Sistema adotado pelo Direito pátrio..... 159
100. *Princípios gerais do registro imobiliário.* Direito imobiliário formal e direito imobiliário material; condições extrínsecas e intrínsecas..... 161
101. *Aspecto material da transcrição.* Princípios. A obrigatoriedade. A fé pública. Possibilidade de retificação. Determinação do objeto sobre o qual recai a transcrição — especificações. Necessidade da transcrição do título. Valor do registro. Alterações do registro ..... 162
102. *Aspecto formal da transcrição.* Como se procede ao registro. Livros: o protocolo, o livro de transcrição, indicador real e indicador pessoal. Processo do registro. Requisitos. Requisitos para a transcrição ..... 163
103. *Retificação e anulação do registro.* Inexatidão nos fatos e na situação jurídica do imóvel. Retificação. Registro nulo, ou anulável. Anulação. Cancelamento..... 164
104. *Sucessão hereditária.* Transmissão *mortis causa*. Exigência da transcrição. Registro do formal de partilha, interesse de sua transcrição, a cadeia sucessória ..... 164

### Capítulo 14

#### DA AQUISIÇÃO PELA ACESSÃO

105. *Conceito de acessão.* Acepções do vocábulo *acessão*. Aumento da coisa no valor e no volume. Aumento devido a forças internas; produção. Aumento devido a forças externas; união. Acessão discreta e acessão contínua. Acessão restrita; o princípio *accessorium cedit principali*.. 167
106. *Modalidades da acessão.* Acessão de imóvel a imóvel, de móvel a imóvel; de móvel a móvel. Aluvião. Avulsão. Formação de ilha. Plantações e construções. Acessão natural e artificial..... 167
107. *Fundamento da acessão.* O princípio de que o acessório segue o principal. Fundamento da acessão contínua; considerações de índole racional e prática ..... 168
108. *Natureza jurídica da acessão.* Teorias: modo de aquisição da propriedade; faculdade inerente ao domínio; natureza dupla; modificação da propriedade. A acessão, modo de adquirir o domínio..... 169
109. *Formação de ilhas.* Ilhas que se formam entre a linha que divide o álveo em duas partes iguais e uma das margens. Soluções. Desdobramento de um novo braço do rio ..... 170



110. <i>Aluvião</i> . Conceito. Espécies: aluvião própria e imprópria. Em que se distingue da avulsão. Propriedade da aluvião. Terreno aluvial formado em frente de várias propriedades .....	171
111. <i>Avulsão</i> . Conceito. Quando se verifica a acessão. Direito de opção. Junção e superposição. O direito de reclamar; decadência. Aderência natural .....	172
112. <i>Álveo abandonado</i> . Álveo abandonado e aluvião imprópria. Abandono de álveo por força natural. Divisão do álveo abandonado. Retorno das águas .....	173
113. <i>Construções e plantações</i> . Acessão artificial: sementeira, plantação e edificação. A quem pertence as construções e plantações. Partes integrantes. Plantação ou construção em terreno próprio com sementes ou material alheio. Plantação ou construção em terreno alheio com sementes ou material próprio. Plantação ou construção em terreno alheio com sementes ou material alheio. Soluções. Boa-fé e má-fé. Erro no limite do terreno .....	174

### Capítulo 15

#### DA AQUISIÇÃO PELA USUCAPIÃO

114. <i>Caracterização</i> . A tese da prescrição aquisitiva; rejeição. A tese da autonomia da usucapião. Distinção entre prescrição e usucapião .....	179
115. <i>Conceito</i> . Posse continuada; lapso de tempo. Modo de aquisição da propriedade. A tese da usucapião – meio de prova. Modo originário de aquisição. Modo comum .....	180
116. <i>Fundamento</i> . Correntes: subjetiva e objetiva. Teoria subjetiva: presunção de renúncia. Teoria objetiva: considerações de utilidade social. Prêmio ao trabalho na usucapião especial .....	181
117. <i>Requisitos</i> . Requisitos pessoais, reais e formais. Requisitos pessoais; a qualidade para adquirir. Requisitos reais; coisas suscetíveis de aquisição pela usucapião – direitos reais. Requisitos formais: posse e lapso de tempo. Requisitos especiais: justo título e boa-fé; posse; requisitos; <i>accessio possessionis</i> .....	181
118. <i>Espécies</i> . Usucapião extraordinária e ordinária. Diferenças. Usucapião especial .....	184
119. <i>Usucapião extraordinária</i> . Caracterização. Lapso de tempo. Presunção de boa-fé e justo título. Sentença declaratória; função .....	185
120. <i>Usucapião ordinária</i> . Requisitos especiais: o justo título e a boa-fé. Sentido da locução “justo título”. Condições para o título ser justo. Distinção da boa-fé. Boa-fé; momento da apreciação .....	186
121. <i>Efeitos</i> . Aquisição e confirmação da propriedade. Aquisição <i>ex tunc</i> . Consequências da retroatividade. Renúncia à usucapião .....	189

### Capítulo 16

#### DA AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE DOS BENS MÓVEIS

122. <i>Modos</i> . Ocupação. Especificação. Comissão. Confusão. Adjunção. Tradição. Modos comuns, a usucapião e a sucessão hereditária. Importância da tradição. A invenção; achada ou tesouro .....	191
123. <i>Ocupação</i> . Conceito. Requisitos. Formas: ocupação propriamente dita; invenção; achada. Bens ocupáveis. Caça. Pesca. Coisas perdidas; invenção; obrigação do inventor. Achadego. O tesouro; conceito. A quem pertence o tesouro achado .....	191

124. <i>Especificação</i> . Quando se dá. Natureza jurídica; acessão. Requisitos. Solução dos casos de especificação. Indenização .....	195
125. <i>Comistão, confusão e adjunção</i> . Conceito. Natureza. Configuração. Solução dos casos. O condomínio forçado e o condomínio optativo .....	196
126. <i>Tradição</i> . Importância. Requisitos. Quando transfere a propriedade; a vontade bilateral. Cessão do direito à restituição. Formas de tradição: real, jurídica e virtual .....	197

## Capítulo 17

### PERDA DA PROPRIEDADE

127. <i>Modos</i> . Fato relativo à pessoa; fato relativo ao objeto; fato relativo ao direito. Morte do titular. Perecimento da coisa. Acessão. Abandono. Renúncia. Alienação. Desapropriação. Arrematação. Adjudicação .....	199
128. <i>Extinção do objeto</i> . Perecimento da coisa; destruição, perda irreparável e extravio definitivo. Extinção pela acessão de outro. Especificação .....	200
129. <i>Modos voluntários de perda da propriedade</i> . Abandono; conceito; a derelicção. Renúncia; conceito. Em que se distingue a renúncia do abandono. Alienação; conceito .....	201
130. <i>Modos involuntários de perda da propriedade</i> . A desapropriação. Arrematação e adjudicação. Implemento da condição na propriedade resolúvel. <i>A exceptio rei venditae et traditae</i> .....	201

## Capítulo 18

### DOS DIREITOS DE VIZINHANÇA

131. <i>Conceito</i> . Razão de ser das limitações. Que são prédios vizinhos. Os conflitos de vizinhança – caracterização; requisitos configurativos .....	203
132. <i>Natureza jurídica</i> . Teorias: das servidões legais e das limitações ao direito de propriedade. Rejeição da primeira; crítica à teoria da servidão. Distinção entre os direitos de vizinhança e as servidões. Obrigações <i>in rem scriptae</i> . Natureza pessoal de alguns direitos de vizinhança. Natureza real. Direito misto .....	204
133. <i>Compreensão</i> . Uso nocivo da propriedade. Árvores limítrofes. Águas. Limites entre prédios. Direito de construir. Direitos de tapagem. Passagem forçada. Regra geral; sua particularização. Direitos especiais. Obrigações específicas .....	205
134. <i>Classificação</i> . Direitos gratuitos e onerosos. Critério distintivo. Indenização: necessária ou eventual. Enumeração dos direitos onerosos .....	206
135. <i>Fundamento jurídico da responsabilidade do vizinho</i> . Definição da responsabilidade. Teorias. Rejeição da teoria que pressupõe a culpa. Responsabilidade objetiva; descabimento. Limite ao exercício do direito; normalidade e moderação no uso .....	207
136. <i>A causa dos conflitos de vizinhança</i> . A <i>immissio</i> ; conceito. Imissões corpóreas e incorpóreas; crítica. Influxo ou interferência imediata e mediata. Crítica à noção de interferência. O conceito de Bonfante. Configuração do conflito de vizinhança; o elemento subjetivo .....	208
137. <i>Critérios reguladores das relações de vizinhança</i> . A proibição dos atos de emulação. O uso normal da coisa própria. O uso necessário. O critério proposto por Ihering. Uso normal; receptividade média. O critério proposto por Bonfante; uso necessário; esfera interna e externa do direito de propriedade .....	209

138. <i>Uso nocivo da propriedade</i> . Mau uso; consequências. Dano e incômodo. A normalidade do uso. Ato abusivos e atos excessivos. Enumeração exemplificativa. Ação preventiva e defensiva do vizinho. Meios; a ação cominatória e a <i>cautio damni infecti</i> .....	210
139. <i>Árvores limítrofes</i> . Árvore com tronco na linha divisória. Frutos caídos no terreno de vizinho. Raízes e ramos que ultrapassam a extrema do prédio. Soluções .....	213
140. <i>Limites entre prédios</i> . Principais direitos dos proprietários confinantes. Demarcação. Uso em comum de obra divisória. Ação demarcatória. Condomínio forçado.....	213
141. <i>Direito de construir</i> . Limitações em razão da vizinhança. Abertura de janelas. Beiral. Construção em prédio rústico. Construção de chaminés, fornos ou fogões. Permissões. O direito de madeirar. O direito de assentar a parede divisória até meia espessura no terreno contíguo. Utilização de parede-meia. Penetração no terreno vizinho. Abertura de janelas; visão direta e visão oblíqua.....	215
142. <i>Passagem forçada</i> . O direito à passagem forçada e à servidão de trânsito. Requisitos para o nascimento do direito; encravamento de prédio; inexistência de qualquer saída. Direito oneroso; a indenização .....	220
143. <i>Águas</i> . Natureza. Principais direitos. Direitos do dono do prédio superior. Direitos do dono do prédio inferior. Escoamento. Captação. Utilização. Aproveitamento. Canalização. Comunhão de águas. Direitos onerosos e gratuitos .....	221
144. <i>Tapumes divisórios</i> . O direito de tapagem. Obrigações dos proprietários de terrenos confinantes. Despesas de construções. Obrigação de cercar. Indenização. Tapumes comuns e tapumes especiais.....	223

## Capítulo 19

### DO CONDOMÍNIO GERAL

145. <i>Indivisão</i> . A propriedade com sujeito plural. Concorrência de direitos iguais. O estado de indivisão; causas.....	225
146. <i>Comunhão</i> . Forma particular: condomínio. Fontes da comunhão. Espécies: comunhão voluntária e comunhão legal. Subdivisão da comunhão legal: comunhão forçada e comunhão incidente; quando se verificam .....	226
147. <i>Natureza jurídica</i> . Teorias: individualista e coletivista. A divisão ideal da coisa; partes abstratas. Propriedade coletiva; sujeito único. A comunhão como limitação ao direito de propriedade.....	227
148. <i>Regime</i> . Noção de parte ideal. Direitos sobre a cota-parte e sobre a coisa comum. Espera de autonomia de cada condômino; direitos que exercer <i>ex proprio jure</i> . Obrigações em relação à coisa comum.....	228
149. <i>Divisão</i> . Coisas divisíveis e indivisíveis. O direito de exigir a divisão. Venda para repartição do preço. Como se processa a divisão da coisa. Direito de preferência dos condôminos ...	231
150. <i>Administração do condomínio</i> . Uso comum. Administração. Direito da maioria; como se calcula a maioria. Escolha do administrador. Poderes e responsabilidade .....	231
151. <i>Locação da coisa comum</i> . Direito de preferência dos condôminos.....	232
152. <i>Extinção</i> . Modos: alienação da coisa e partilha. Alienação voluntária e forçada. Partilha, a ação de divisão. Efeito da partilha. Temporariedade do condomínio .....	232

153. *Condomínio forçado*. Regime especial a que se subordina. Condomínio de paredes, cercas, valas e muros divisórios. Compáscuo. Condomínio nos edifícios de apartamentos..... 233

## Capítulo 20

### DO CONDOMÍNIO ESPECIAL EM EDIFÍCIOS

154. *Caracterização*. Combinação das regras da propriedade individual com as do condomínio. Justaposição de propriedades distintas e condomínio de partes do imóvel. Terminologia; condomínio relativo; condomínio *sui generis*; condomínio de edifícios com apartamentos autônomos; propriedade horizontal, condomínio em edificações. O apartamento; conceito. Partes comuns ..... 235
155. *Natureza jurídica*. Principais teorias: direito de superfície; servidão; sociedade; comunhão. A propriedade horizontal, *genus novum* ..... 239
156. *Constituição*. Formas: a destinação do proprietário do edifício; a incorporação. Em que consiste a incorporação. Promessa de venda dos apartamentos. A figura do incorporador. Constituição pela formação de uma sociedade ..... 243
157. *Direitos sobre o apartamento*. O direito de usar. O direito de dispor ..... 244
158. *Direitos dos condôminos*. Utilização das partes comuns. Extensão. Subordinação ao direito igual dos outros condôminos ..... 245
159. *Obrigações*. Obrigações positivas e negativas, comuns e próprias. Enumeração ..... 245
160. *Convenção de condomínio*. Função do regulamento. Elaboração; a quem cabe. Natureza. Conteúdo. Normas concernentes à administração e aos serviços ..... 247
161. *Administração*. O síndico. O cargo e a função. O porteiro. Atribuições e deveres do síndico ..... 247
162. *Assembleia-geral dos condôminos*. Órgão deliberativo. Constituição. Como delibera. Atribuições ..... 248
163. *Regime legal*. A Lei n. 4.591. Conteúdo. Regime legal. Lei n.º 4.591. Lei n. 4.864. Conteúdo. Observação crítica ..... 249

## Capítulo 21

### DA PROPRIEDADE RESOLÚVEL

164. *Propriedade temporária*. O princípio da irrevogabilidade do domínio; exceções. Propriedade resolúvel e propriedade *ad tempus*. Distinção entre as duas espécies. Produção de efeitos diversos ..... 251
165. *Propriedade resolúvel*. Conceito. Traço característico. Necessidade de sua acentuação .... 253
166. *Natureza jurídica*. Teorias. A propriedade resolúvel como especial modalidade do domínio. Caso de aplicação das regras relativas à condição e à dissolução dos contratos. Importância da questão. Singularização da propriedade resolúvel ..... 253
167. *Efeitos*. Retroatividade parcial da resolução. Condição resolutiva e termo. Bifurcação dos efeitos, entre os interessados e entre os proprietários e terceiros. Direitos do proprietário atual. O proprietário diferido. Transmissão a terceiro do direito do proprietário resolúvel ..... 254
168. *Casos*. O fideicomisso. A retrovenda. A venda a contento. A aliança fiduciária em garantia ..... 256

## Capítulo 22

## DA PROPRIEDADE APARENTE

169. *A aparência em Direito*. Importância atribuída pela ordem jurídica à aparência. Situação de fato. Aplicação da teoria da aparência à propriedade. A propriedade aparente..... 259
170. *Fundamento*. O princípio da boa-fé. A regra *error communis facit jus*. Erro comum invencível..... 260
171. *A propriedade aparente*. Validade dos atos praticados pelo proprietário aparente. Alienação a *non domino*. A regra *nemo plus ius transferre*. Conciliação de princípios opostos.... 260
172. *Efeitos*. Objeto sobre o qual recai a propriedade aparente. Os imóveis e a presunção de propriedade. Aquisição a título gratuito e a título oneroso. Efeitos: 1º) relações entre o proprietário aparente e o verdadeiro; 2º) relações entre o proprietário verdadeiro e o terceiro adquirente..... 261
173. *Casos*. O herdeiro aparente. Transcrição indevida do título de aquisição da propriedade. Caso de simulação..... 263

## Capítulo 23

## RESPONSABILIDADE CIVIL DO PROPRIETÁRIO

174. *Generalidades*. Proprietário que comete ato ilícito. Obrigação de indenizar. Responsabilidade civil do proprietário; extracontratual. Fundamento; teoria objetiva da responsabilidade..... 265
175. *Responsabilidade do proprietário*. Propriedade de coisas animadas e inanimadas. Hipóteses. Fato do homem e fato da coisa. Fato imediato..... 267
176. *Imputabilidade*. Responsabilidade por fato de animal e de coisa inanimada. Imputabilidade; todo aquele que tem sobre a coisa um poder de direção. Existência de uma responsabilidade dominial..... 267
177. *Responsabilidade dos donos de animais*. A obrigação de guarda. Causa de exoneração da responsabilidade. Responsabilidade presumida do proprietário. Responsabilidade do guardião..... 268
178. *Responsabilidade pelo fato da coisa*. Coisas perigosas. Tendências para a fixação da responsabilidade. Técnica própria. Como se configura a responsabilidade pelo fato da coisa. Medida da responsabilidade. Presunção de culpa. Responsabilidade objetiva..... 269
179. *Casos de responsabilidade pelo fato da coisa*. Coisas animadas e inanimadas. Coisas perigosas. Responsabilidade dos proprietários de veículos. Responsabilidade pelo fato e coisas que não são perigosas. Casa em ruína. *A actio de effusis et ejectio*..... 270

## Capítulo 24

## TUTELA DA PROPRIEDADE

180. *O sistema de tutela*. Medidas de direito penal, administrativo e civil. Meios de proteção: gerais e especiais. A autodefesa. Pretensões. A pretensão reivindicatória e a pretensão defensiva. Meios indiretos ..... 273
181. *A ação de reivindicação*. Fundamento. Cabimento; conflito entre a posse e a propriedade. Legitimação ativa. Prova de propriedade; a cadeia sucessória. Legitimação passiva. Defesa do réu. O direito de retenção. Imprescritibilidade da ação reivindicatória ..... 274

182. <i>A pretensão defensiva. Actio negatoria.</i> Finalidades. Função defensiva e preventiva. Atos turbativos.....	276
183. <i>Ação declaratória.</i> Fim. Declaratória positiva e negativa. Em que se distingue da ação reivindicatória. Efeito da sentença .....	277
184. <i>Ações de indenização.</i> Classificação: indenização por ato ilícito, por ato lícito e direto; por fato jurídico puro. Indenização como sanção e como compensação.....	277
185. <i>Outras ações.</i> Retificação do registro. Ação de divisão. Ações derivadas; ações possessórias, ação de despejo.....	278

## Capítulo 25

### ENFITEUSE

186. <i>Generalidades.</i> Conceito. Denominações. O senhorio e o enfiteuta ou foreiro. Características da enfiteuse. Direito real na coisa alheia, imobiliário, perpétuo. A obrigação de pagar o foro ....	279
187. <i>Origem e evolução.</i> A enfiteuse no Direito Romano; <i>proedia emphiteutica; ager vectigalis.</i> Na Idade Média – domínio eminente e útil. Abolição da enfiteuse. Restauração. Direito pátrio .....	280
188. <i>Vantagens e desvantagens.</i> Função econômico-social. Desvirtuamento. A enfiteuse como fonte de renda. A faculdade de resgate. Modicidade e invariabilidade do foro. O laudêmio. Aspecto técnico da enfiteuse .....	281
189. <i>Natureza.</i> A teoria que considera a enfiteuse modalidade do domínio; rejeição. A enfiteuse como direito real na coisa alheia .....	283
190. <i>Distinções necessárias.</i> Enfiteuse e usufruto. Enfiteuse e arrendamento. A perpetuidade da enfiteuse.....	284
191. <i>Objeto.</i> Limitação quanto ao objeto; terras incultas, terrenos que se destinam à edificação. Terrenos de marinha .....	285
192. <i>Modos de constituição.</i> Títulos constitutivos – testamento, contrato, sentença judicial. O contrato enfiteutico. Transcrição, sucessão hereditária e usucapião. Aforamento dos terrenos de marinha .....	286
193. <i>Conteúdo.</i> Direitos e obrigações do foreiro. O direito de resgate. Obrigação de pagar o foro. O laudêmio. Direitos dominiais do senhorio .....	287
194. <i>Direito de resgate.</i> Em que consiste. Quando e como pode ser exercido. Natureza.....	288
195. <i>Foro.</i> Requisitos – anual, certo e invariável. Pagamento em dinheiro. Modicidade. Cobrança. O comisso. Natureza da obrigação do foreiro .....	289
196. <i>Laudêmio.</i> Direito de opção do senhorio. Cessão do direito de enfiteuse. Laudêmio; em que consiste. Taxa.....	289
197. <i>Modos de extinção.</i> Deterioração do imóvel; desvalorização. Confusão. Caducidade. Comisso. Resgate .....	290
198. <i>Subenfiteuse.</i> Conceito. Relações que cria. Disciplina legal.....	291
199. <i>Coenfiteuse.</i> Conceito. Eleição do cabecel .....	292
200. <i>Divisão da enfiteuse.</i> Indivisibilidade da enfiteuse; exceções à regra. Partição do terreno em glebas; consentimento do senhorio. Constituição de enfiteuses distintas.....	292

201. <i>Ações relativas à enfiteuse</i> . Ações do senhorio contra terceiros – a reivindicatória, a confessória e a negatória. Ações contra o enfiteuta; cobrança do foro e do laudêmio. Ações do foreiro contra terceiros .....	292
202. <i>Terrenos de marinha</i> . Aforamento. Concessão. O foro e o laudêmio .....	293
203. <i>Enfiteuse e superfície</i> . O direito de superfície. Conceito. Direito de construir .....	293

## Capítulo 26

### SERVIDÕES

204. <i>Generalidades</i> . Conceito de servidão. Elementos constitutivos. O encargo; natureza real. Características: direito real, imobiliário e acessório. Fundamento da servidão .....	295
205. <i>Distinções necessárias</i> . Servidão e usufruto. Servidão e direitos de vizinhança. Servidão e atos de tolerância. Servidão e simples faculdades .....	296
206. <i>Classificação</i> . Classificação sob o ponto de vista da causa; servidões legais, naturais e voluntárias; sob o ponto de vista do objeto: urbanas e rústicas; sob o ponto de vista do modo de exercício: positivas e negativas, contínuas e descontínuas; aparentes e não aparentes. Servidões em matéria de águas: aqueduto; escoamento. Trânsito .....	297
207. <i>Modos de constituição</i> . Ato voluntário e usucapião. Ato voluntário unilateral: o testamento e a destinação do pai de família. Constituição por contrato. Título e modo de constituição. Usucapião .....	301
208. <i>Conteúdo</i> . Direito de aproveitamento positivo. Limitações negativas. Modificações aos direitos de vizinhança. Servidões clássicas: <i>oneris ferendi; tigni immittendi; stilicidii; altius non tollendi</i> .....	303
209. <i>Exercício</i> . Como deve ser exercida. Interpretação restritiva. Efeitos. Direitos e obrigações do proprietário do prédio dominante e do prédio serviente .....	304
210. <i>Extinção</i> . Modos comuns e peculiares. Modos peculiares: confusão e não uso. <i>Usucapio libertatis</i> . Necessidade do cancelamento .....	305
211. <i>Ações</i> . Ação confessória. Ação negatória. Remédios possessórios .....	306

## Capítulo 27

### USUFRUTO

212. <i>Generalidades</i> . Conceito de usufruto. Direito de compreensão geral. A definição de Wolff. Ordens de direitos – do usufrutuário e do nu-proprietário. Características do usufruto – direito real limitado, direito temporário. Função econômica do usufruto .....	309
213. <i>Distinções necessárias</i> . Usufruto e locação. Usufruto e comodato. Usufruto e enfiteuse. Usufruto e constituição de renda. Usufruto e anticrese .....	311
214. <i>Usufruto e fideicomisso</i> . Afinidades. Análise estrutural dos dois institutos. Critérios distintivos: a simultaneidade e a sucessividade de direitos. Dificuldade de identificação. Inexistência de regra interpretativa inflexível .....	312
215. <i>Objeto</i> . Coisa móvel. Patrimônio. Direito. Quase-usufruto .....	314
216. <i>Usufruto de direitos</i> . Determinação de seu objeto; controvérsias. Direitos suscetíveis de usufruto; direitos reais e direitos de crédito. Necessidade de ser transmissível o direito. Casos de usufruto de direitos: um patrimônio, créditos, valores. Usufruto de uma empresa...	315

217. <i>Classificação</i> . Quanto ao modo de constituição: legal e voluntário. Quanto ao objeto: próprio e impróprio ou quase-usufruto. Quanto à extensão: universal, a título universal e a título singular. Quanto à duração: temporário e vitalício .....	316
218. <i>Modos de constituição</i> . Determinação da lei, vontade do homem, prescrição. Usufruto legal. Usufruto constituído por ato jurídico; ato unilateral ou bilateral; <i>inter vivos</i> ou <i>mortis causa</i> . O testamento e o contrato. Alienação e retenção .....	317
219. <i>Conteúdo</i> . Efeitos. Direitos e obrigações do usufrutuário. Pretensões. Obrigações: anteriores, simultâneas e posteriores. Direitos e obrigações do nu-proprietário .....	319
220. <i>Modificações</i> . Na relação jurídica, no sujeito e no objeto. Extinção por culpa do usufrutuário. Direito de acrescer. Sub-rogação .....	321
221. <i>Extinção</i> . Modos que afetam o sujeito, morte do usufrutuário e renúncia. Modos que atingem o objeto – destruição da coisa e desapropriação. Modos que dizem respeito à relação jurídica. Consolidação, termo ou condição, cessação da causa de que se origina, prescrição .....	322

## Capítulo 28

### USO E HABITAÇÃO

222. <i>Generalidades</i> . Direito real de uso; conceito. Direitos que correspondem ao usuário. O direito real de habitação, conceito. Caráter personalíssimo do uso e da habitação .....	325
223. <i>Objeto</i> . Uso – coisas móveis e imóveis. Quase-uso. Objeto do direito real de habitação ...	327
224. <i>Modos de constituição</i> . Constituição exclusivamente voluntária. Testamento e contrato. Transcrição. Aplicação das regras concernentes ao usufruto .....	328
225. <i>Conteúdo</i> . Direitos do usuário. O direito de administrar a coisa. Obrigações do usuário ...	328
226. <i>Modos de extinção</i> . Extinção pelos mesmos modos que extinguem o usufruto; a exceção do não uso .....	329

## Capítulo 29

### COMPROMISSO DE VENDA

227. <i>Promessa de venda e contrato preliminar</i> . Noção de pré-contrato. Obrigação de contratar. Contrato definitivo .....	331
228. <i>Compromisso de venda</i> . Motivos determinantes de sua criação legal. Origem e causa. Distinção do pré-contrato. Regime .....	331
229. <i>Compromisso de venda e contrato preliminar</i> . Distinção. Direito privativo do promissário. Adjudicação compulsória. Obrigação de fazer e de dar .....	334
230. <i>Tutela processual do direito do promissário</i> . A lei dos loteamentos. O Código de Processo de 1939. O art. 1.218 do Código de Processo de 1939. O art. 1.218 do Código de Processo de 1973. A Lei n. 6.014. A adjudicação compulsória e as regras da execução das obrigações de fazer do Novo Código .....	335
231. <i>Natureza jurídica</i> . O suposto direito real. <i>Jus in re propria</i> . Direito de garantia. Limitação do poder de disposição. O equívoco do legislador. Anotação preventiva; efeitos .....	337
232. <i>A figura legal</i> . Traços. A irretratabilidade .....	339



233. <i>Capacidade das partes</i> . A outorga uxória.....	340
234. <i>Forma</i> . Liberdade. Escrita particular .....	341
235. <i>Execução</i> . A ação. Aquisição da propriedade .....	341
236. <i>Regime legal</i> . Os diversos diplomas legais.....	343
237. <i>Medidas de proteção</i> . Modos. A resolução .....	345
(RA) 238. <i>Patrimônio de afetação (RA)</i> .....	346

### Capítulo 30

#### DIREITOS REAIS DE GARANTIA

239. <i>Teoria geral</i> . Compreensão. Princípios comuns. Existência de uma teoria dos direitos reais de garantia.....	349
240. <i>Conceito</i> . Direito real de garantia; definição, função. Atributos: sequela e preferência. A garantia real .....	349
241. <i>Natureza</i> . A tese que nega realidade aos direitos de garantia. Natureza real do penhor, da anticrese e da hipoteca. Em que consiste a realidade. Teorias. Obrigação real e débito real. Os direitos de garantia como direitos processuais: Carnelutti .....	350
242. <i>Distinção entre os direitos reais de garantia e os direitos reais de gozo</i> . Distinção em função do conteúdo. Distinção baseada na função. Direitos principais e direitos acessórios. Tensão e poder.....	352
243. <i>Distinção entre os direitos reais de garantia e os privilégios</i> . Os <i>privilegia exigendi</i> . Preferência decorrente da causa ou qualidade do direito .....	353
244. <i>Configuração dos direitos reais de garantia</i> . Traços próprios do penhor, da anticrese e da hipoteca. Distinção quanto ao objeto, à posse do bem gravado e quanto à forma do exercício do direito.....	353
245. <i>Princípios gerais</i> . Quanto ao sujeito: capacidade de alienar; quanto ao objeto: coisas alienáveis; quanto à função: sujeição da coisa por vínculo real; quanto à extensão da garantia: indivisibilidade; quanto ao valor do título constitutivo: especificações necessárias; quanto à forma de exercício do direito: o poder de execução; quanto ao vencimento antecipado da dívida: exercício <i>ante tempus</i> do direito .....	355
246. <i>Direitos de garantia substantivos</i> . A <i>dívida imobiliária</i> do Direito alemão. A <i>cédula</i> . A <i>renda imobiliária</i> . Originalidade desses institutos .....	357
247. <i>Alienação fiduciária em garantia</i> . Conceito. Disciplina legal. Caracterização. Distinção. Natureza .....	357

### Capítulo 31

#### PENHOR

248. <i>Generalidades</i> . Conceito de penhor. Tradição da coisa. Natureza acessória do penhor. Constituição por força de lei e de contrato. Indivisibilidade do penhor. Acessoriedade .....	363
249. <i>Sujeitos</i> . Credor pignoratício. Devedor pignoratício; quem pode ser. Sequela .....	365
250. <i>Objeto</i> . Coisas móveis. Imóveis por acessão. Direitos. Títulos de crédito; caução.....	365

251. <i>Forma</i> . Instrumento particular e escritura pública. Cláusulas obrigatórias. Transcrição no Registro de Títulos e Documentos. Inscrição no Registro Imobiliário.....	366
252. <i>Conteúdo</i> . Direitos e obrigações. Pretensões: de caráter pessoal, <i>erga omnes</i> , de caráter processual. Direito à posse da coisa. Obrigação de custódia. Consequências da qualidade de depositário do credor pignoratício. Excussão do penhor; proibição do pacto comissório. Direitos e obrigações do devedor.....	366
253. <i>Modos de constituição</i> . Contrato. Determinação da lei. Natureza do contrato; requisitos. Penhor legal e direito de retenção. Credores pignoratícios por determinação da lei. Como se constitui o penhor legal.....	367
254. <i>Espécies</i> . Penhor comum e penhor especial. Modalidades de penhor especial: penhor rural, penhor de títulos de créditos, penhor industrial, penhor de sal e penhor de direitos. O penhor comum.....	368
255. <i>Penhor rural</i> . Penhor agrícola e penhor pecuário. Caracterização. Objeto. Forma. Prazo. A cédula rural pignoratícia.....	369
256. <i>Penhor industrial</i> . Compreensão. Caracterização. Como se constitui. O penhor de máquinas .....	370
257. <i>Penhor mercantil</i> . Em que distingue do penhor civil. Aplicações. Regime legal.....	371
258. <i>Penhor de direitos e caução de títulos de crédito</i> . Direitos sobre direitos. O penhor de direitos. Penhor de direitos de crédito. A caução dos títulos de crédito. Distinção. <i>Caução de títulos de crédito</i> . Títulos da dívida pública e títulos de crédito particular. Apólices nominativas e ao portador. Títulos: nominativos, à ordem. Obrigações do credor. Particularidades.....	371
259. <i>Extinção do penhor</i> . Extinção direta; falta de objeto, renúncia, excussão .....	374

## Capítulo 32

### ANTICRESE

260. <i>Generalidades</i> . Autonomia da anticrese. Raridade de sua aplicação. Conceito. Em que se distingue do penhor e da hipoteca. Desvantagem da anticrese .....	375
261. <i>Natureza</i> . Direito real ou pessoal? A tese da realidade. Por que é direito real? A tese da pessoalidade. Posição do Direito pátrio .....	377
262. <i>Sujeitos</i> . O credor anticrético; a que faz jus. O devedor. Cumulação da anticrese com a hipoteca .....	377
263. <i>Objeto</i> . Bens imóveis. Coisas frugíferas. Fruição direta ou indireta .....	378
264. <i>Forma</i> . Escritura pública. Cláusulas obrigatórias. Transcrição no Registro Imobiliário.....	378
265. <i>Conteúdo</i> . Direitos e obrigações. Direitos do credor anticrético: posse, fruição do bem; outros direitos. O direito de retenção. Obrigações do credor anticrético; guarda do bem e prestação de contas. Responsabilidade. Direitos do devedor anticrético. Observações .....	378
266. <i>Modo de constituição</i> . <i>Titulus adquirendi</i> : o contrato. Escritura pública e transcrição.....	379
267. <i>Modos de extinção</i> . Pagamento da dívida. Perecimento do bem. Desapropriação do imóvel .....	380

## Capítulo 33

## HIPOTECA

268. <i>Generalidades</i> . Conceito de hipoteca. Credor hipotecário e devedor hipotecante. Caracteres; direito acessório e indivisível. A hipoteca abstrata. Conceito de indivisibilidade. A hipoteca – direito imobiliário. Traço distintivo da hipoteca .....	381
269. <i>Princípios</i> . O princípio da especialização. O princípio da publicidade. Fim de sua adoção. Em que consiste a especialização. A inscrição da hipoteca no Registro Imobiliário. Prioridade. Oponibilidade .....	382
270. <i>Sujeitos</i> . O devedor hipotecante. Capacidade. Menores e outros incapazes. Hipoteca de ascendente e descendente. Domínio superveniente .....	383
271. <i>Objeto</i> . Bens imóveis. Direitos imobiliários. Sobre que recai a hipoteca. Domínio eminente e domínio útil. Navios e aeronaves. Vias férreas, minas, pedreiras. Hipoteca de construções iniciadas. Hipoteca de coisa comum e de parte indivisa. Extensão da hipoteca de bens.....	384
272. <i>Forma</i> . Hipoteca convencional; a escrita pública. Inscrição no Registro Imobiliário; onde deve ser feita e como se processa .....	385
273. <i>Espécies</i> . Hipoteca convencional, legal ou judicial. Conceito das três espécies. Hipoteca comum e hipotecas especiais .....	386
274. <i>Hipoteca convencional</i> . Requisitos para a sua constituição. Requisitos intrínsecos: qualidade de proprietário e capacidade de alienar. Requisito extrínseco; a escritura pública. Hipoteca feita pelo foreiro .....	386
275. <i>Hipoteca legal</i> . Instituição em razão da qualidade do credor. Princípios a que se subordina. A quem é concedida. Especialização .....	387
276. <i>Hipoteca judiciária</i> . Direito de sequela do credor exequente. Crítica à hipoteca judiciária. Por que se justifica a sua supressão? Necessidade da especialização. A hipoteca judiciária no novo Código de Processo Civil .....	388
277. <i>Hipotecas especiais</i> . Hipoteca marítima ou naval; disciplina legal; hipoteca aérea; regulamentação. Hipoteca das vias férreas; particularidade .....	388
278. <i>Modos de constituição</i> . Contrato e ato jurisdicional. Título da hipoteca convencional. Caracteres do contrato. Inscrição no Registro Imobiliário. Hipoteca judicial; a sentença; inscrição .....	389
279. <i>Prazo</i> . Cláusula obrigatória. Tempo determinado. Duração máxima; perempção da hipoteca. Prorrogação; averbação .....	390
280. <i>Sub-hipotecas</i> . Hipotecas sucessivas do mesmo imóvel. Hipoteca de imóvel hipotecado. Preferência condicionada à prioridade. Direito de remissão; sub-rogação .....	391
281. <i>Efeitos</i> . A execução judicial. Vencimento antecipado. Sub-rogação real. Obrigações do devedor hipotecante. O direito de execução; executivo hipotecário .....	392
282. <i>Direito de remissão</i> . Conceito. A quem compete. O adquirente do imóvel hipotecado. Licitação. Remissão judiciária. Exercício do direito pelo devedor, seu cônjuge, ascendente ou descendente .....	393
283. <i>Extinção</i> . Extinção por via de consequência, e direta. Extinção da obrigação principal. Extinção por via principal: destruição do bem, renúncia do credor, remissão, prescrição, consolidação, resolução do domínio, arrematação ou adjudicação; perempção legal .....	394

284. <i>Execução extrajudicial de hipoteca</i> . O Decreto-Lei n. 70. Como se procede. Constitucionalidade da permissão .....	396
285. <i>Cédula hipotecária</i> . Que é? Requisito. Endosso .....	397

### Capítulo 34

## OS DIREITOS REAIS NA LEGISLAÇÃO COMPARADA

286. <i>Inspiração do Código Civil brasileiro</i> . Influência dos Códigos alemão, francês e portugueses. Sistematização de princípios feita com clareza e concisão. Correntes de pensamento que foram fundidas. Disposição da matéria. A posse; influência da doutrina de Von Ihering. Organização da propriedade; sistema de publicidade; direitos de vizinhança. Rendas constituídas sobre imóveis. Direitos reais de garantia. A ficção da imobilização de bens móveis. Servidões. A enfiteuse .....	399
287. <i>Diretrizes da disciplina dos direitos reais</i> . O princípio do <i>numerus clausus</i> . Inexistência de direitos reais inominados. Codificações que seguiram esse princípio. O princípio do <i>numerus apertus</i> . Aquisição e transferência da propriedade; sistemas romano, francês e alemão. Garantias reais; natureza, diversidade de orientação .....	402
288. <i>Singularidades dos principais sistemas jurídicos</i> . Diferenciações; a técnica. Direito francês; aquisição da propriedade por efeito dos contratos; a regra <i>en fait des meubles possession vaut titre</i> ; garantias reais; posse. Direito alemão, modo de transmissão da propriedade, sistema de publicidade material; <i>Reallasten</i> ; perempção, dívida imobiliária, renda imobiliária. Direito italiano; o novo sentido da propriedade. Sistemas jurídicos escandinavos; originalidade do sistema de registro; princípio do <i>numerus apertus</i> .....	404
289. <i>Código Civil francês</i> . O Livro II. Propriedade; aquisição. A posse como título de aquisição dos bens móveis. Direitos reais na coisa alheia. Servidões legais. As garantias reais .....	407
290. <i>Código Civil alemão</i> . Propriedade. O sistema de publicidade. Princípio da abstração da causa. Direitos reais limitados. <i>Vorkaufrecht</i> . <i>Eingetumnergrundschuld</i> . Partes integrantes .....	409
291. <i>Código Civil italiano</i> . A técnica empregada. A propriedade; sentido novo; poderes, limites e deveres; transmissão. Direitos reais limitados; censos e usos cívicos. Direitos de prelação. A posse .....	410
292. <i>Código Civil português</i> . Propriedade perfeita e propriedades imperfeitas. Direitos autorais. Condomínio; o quinhão e o compásco. Garantias reais .....	412
293. <i>Direito inglês</i> . A técnica. Propriedade pessoal e propriedade real. Aquisição da propriedade. Formação dos direitos reais limitados. <i>Legal interest</i> . Garantias reais; o <i>mortgage</i> .....	413
294. <i>Direito soviético</i> . Originalidade. Remissão. O usufruto e a superfície. Garantias reais; a hipoteca mobiliária .....	414

### (RA) Capítulo 35

## APONTAMENTOS DE ATUALIZAÇÃO SOBRE RECENTES DIREITOS REAIS NO ELENCO DA CODIFICAÇÃO CIVIL

295. <i>Introdução breve</i> .....	417
296. <i>Direito de superfície: síntese e atualidade</i> .....	420
297. <i>Direito real do promitente comprador do imóvel</i> .....	428

298. <i>Concessão de uso especial para fins de moradia</i> .....	432
299. <i>Concessão de direito real de uso (Lei n. 11.481/07)</i> .....	436
300. <i>Hipótese dos parágrafos 4º e 5º do art. 1.228</i> .....	438
301. <i>Arrecadação de bem vago no art. 1.276</i> .....	441
302. <i>Usucapião especial urbana familiar do art. 1.240-A do Código Civil (RA)</i> .....	442
Apêndice – Textos Excluídos da Atualização .....	445
Bibliografia da Atualização .....	453
Índice Alfabético de Assuntos .....	459